

孟连县金山龙庭小区房屋 评估鉴定报告书

云光司鉴(2018)鉴字第18号

我中心接受普洱市中级人民法院委托,根据《中华人民共和国民事诉讼法》、《全国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定》、最高人民法院《关于民事诉讼证据的若干规定》及《司法鉴定程序通则》的有关规定,指派聘请具有专门知识的鉴定人员和有关专业人员,遵循独立、客观、公正、科学、合法的原则,按照公认的鉴定方法和必要的鉴定程序,对委托鉴定对象进行了核查、调查和询证,对所鉴定对象的鉴定过程及结果报告如下。

一、评估鉴定目的:

江西省龙式建筑开发集团公司申请,对被查封位于孟连县娜允二组北侧金山龙庭小区的15幢1单元、16幢2单元、17幢1单元、17幢2单元、18幢1单元、18幢2单元、19幢1单元、19幢2单元、20幢1单元、20幢2单元商品房共十套房产的价值进行评估。

二、评估鉴定对象:

1、评估范围

鉴定人员跟委托方沟通后,委托方确认本次委托评估的房产为房屋建筑物不包含土地使用权,即金山龙庭小区的15幢1单元、16幢2单元、17幢1单元、17幢2单元、18幢1单元、18幢2单元、19幢1单元、19幢2单元、20幢1单元、20幢2单元的房屋建筑物价值。

2、现场勘察

2018年5月16日下午,评估鉴定人员分别在被申请方和申请方的陪同下,根据委托方提供的房屋位置简图(见附件2)标示的房屋幢号,对拟评估的房屋建筑物进行了现场勘察。纳入本次评估范围内的房屋建筑物,系在建未完工的房屋,位于孟连县娜允二组北侧(原县医院基地)。勘察情况如下:

①申请方当事人介绍,金山龙庭小区2013年底停工至今。

金山龙庭小区拟进行评估的房屋建筑物是未完工的双拼别墅,框架结构,房屋主体工程已完工都已封顶,内外装修未施工。小区室外工程、道路、绿化未施工。

15幢1单元、16幢2单元、17幢1单元、17幢2单元、18幢1单元、18幢2单元、室内隔墙砌体完工约90%,负一层地面未做。

19幢1单元、19幢2单元室负一层隔墙已做,构造柱未做,地面未做。

20幢1单元、20幢2单元室内隔墙砌体已基本完工,一层地面未做。

②房屋布局

A、15幢1单元、17幢1单元、17幢2单元、18幢1单元、18幢2单元、19幢1单元、19幢2单元房屋户型为C户型,共有3层:

负一层设有车库一间,卫生间一间,卧室一间,活动室一间,洗衣房一间。

第一层设有客厅一间,厨房、餐厅、书房、卫生间各一间。

第二层设有主卧室一间,带卫生间和书房。卧室、儿童书房、卫生间

一间。

B、16幢2单元房屋户型为B户型，共有3层：

负一层设有车库一间，客厅一间，卫生间一间，活动室二间，洗衣房一间。

第一层设有客厅一间，卧室、厨房、餐厅、茶室、卫生间各一间。

第二层设有主卧室一间，带卫生间、更衣室和书房。卧室二间、卫生间一间。

C、20幢1单元、20幢2单元房屋户型为D户型，有2层：

第一层设有车库一间，客厅一间，厨房、餐厅、书房、茶室、卫生间各一间。入户花园一个。

第二层设有带卫生间、更衣间的主卧室一间，带卫生间的卧室二间，书房一间。露台一个。

3、房屋面积

申请方提供的房屋设计图反映委托评估的房屋户型和建筑面积为：

序号	房屋幢号	房屋户型	建筑面积 M ²
1	15幢1单元	C户型	334.465
2	16幢2单元	B户型	417.14
3	17幢1、2单元	C户型	668.93
4	18幢1、2单元	C户型	668.93
5	19幢1、2单元	C户型	668.93
6	20幢1、2单元	D户型	649.34
	合计		3407.735

4、鉴定对象位置



金龙庭小区位于孟连县娜允二组北侧（原县医院基地），临近孟连宣抚司署。交通便利度一般，周边教育、生活配套一般。

三、价值类型及其定义：

根据评估目的，本次评估采用清算价值类型。清算价值是指在评估对象处于被迫出售、快速变现等非正常市场条件下的价值估计数额。

四、评估鉴定基准日：

本项目评估鉴定基准日为2018年5月16日。该基准日是我中心正式启动评估鉴定工作，完成对评估对象实地勘察的日期。

五、鉴定原则：

本中心在鉴定过程中遵循如下原则：独立性原则、客观性原则和科学性原则。这些原则是开展评估鉴定工作的前提和基础，以保证评估鉴定结果的客观科学。

六、鉴定依据:

1、行为依据:

普洱市中级人民法院出具的“普中技委鉴字(2018)第28号”《司法鉴定委托书》。

2、法规依据:

(1)《全国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定》;

(2) 最高人民法院《关于民事诉讼证据的若干规定》;

(3)《中华人民共和国民事诉讼法》;

(4) 中华人民共和国司法部《司法鉴定程序通则》;

(5)《中华人民共和国资产评估法》;

(6)《中华人民共和国物权法》;

(7)《中华人民共和国城市房地产管理法》;

(8) 财政部关于印发《资产评估准则——基本准则》通知(财资【2017】43号);

(9) 其他涉及资产评估行为规定的法律法规。

3、取价依据:

(10) 本中心掌握的地产市场资料以及鉴定估价对象所在区域的相关估价调查资料;

(11) 现场清查、核实的记录及市场查询和获取的价格信息资料;

(12) 其他相关的价格资料。

七、评估鉴定

1、根据本次评估鉴定的特定目的,本次鉴定评估房屋建筑物的价值

采用成本法。

2、在资产清查和查阅当事人提供的有关资料的基础上，收集和征询有关市场价格信息。

3、鉴定人员根据勘察的金山龙庭房屋现状情况，参考同类建筑工程造价，评估房屋建筑物价值。

经评估计算，金山龙庭小区的15幢1单元、16幢2单元、17幢1单元、17幢2单元、18幢1单元、18幢2单元、19幢1单元、19幢2单元、20幢1单元、20幢2单元的房屋建筑物价值为4,055,836.00元。明细如下表：

序号	房屋幢号	房屋户型	建筑面积 M ²	评估金额
1	15幢1单元	C户型	334.465	401,358.00
2	16幢2单元	B户型	417.14	500,568.00
3	17幢1单元	C户型	334.465	401,358.00
4	17幢2单元	C户型	334.465	401,358.00
5	18幢1单元	C户型	334.465	401,358.00
6	18幢2单元	C户型	334.465	401,358.00
7	19幢1单元	C户型	334.465	384,635.00
8	19幢2单元	C户型	334.465	384,635.00
9	20幢1单元	D户型	324.67	389,604.00
10	20幢2单元	D户型	324.67	389,604.00
	合计		3407.735	4,055,836.00

八、评估鉴定结果：

我们依照国家有关法律、法规、政策的规定，遵循独立、客观、公正、科学的评估原则和资产评估准则要求的评估程序及方法，对委托评估的资产进行了清查核实、现场勘察、及评定估算等必要的工作程序，委估的孟

连县金山龙庭小区的 15 幢 1 单元、16 幢 2 单元、17 幢 1 单元、17 幢 2 单元、18 幢 1 单元、18 幢 2 单元、19 幢 1 单元、19 幢 2 单元、20 幢 1 单元、20 幢 2 单元的房屋建筑物价值为人民币大写：肆佰零伍万伍仟捌佰叁拾陆元正（小写 4,055,836.00 元）。

明细表：

序号	房屋幢号	房屋户型	建筑面积 M ²	评估金额
1	15 幢 1 单元	C 户型	334.465	401,358.00
2	16 幢 2 单元	B 户型	417.14	500,568.00
3	17 幢 1 单元	C 户型	334.465	401,358.00
4	17 幢 2 单元	C 户型	334.465	401,358.00
5	18 幢 1 单元	C 户型	334.465	401,358.00
6	18 幢 2 单元	C 户型	334.465	401,358.00
7	19 幢 1 单元	C 户型	334.465	384,635.00
8	19 幢 2 单元	C 户型	334.465	384,635.00
9	20 幢 1 单元	D 户型	324.67	389,604.00
10	20 幢 2 单元	D 户型	324.67	389,604.00
	合计		3407.735	4,055,836.00

九、特别事项说明：

1、评估价值是所评估对象在评估基准日的状况和外部经济环境条件不变和快速变现的前提下，我们对委估资产在本报告基准日所列评估目的下而提出的合理预计的“资产变现价值”参考意见。没有考虑将来特殊交易或变现资产可能追加付出的有关税费等对其评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策和地方政府有关法规政策发生变化，以及遇有自然力或其他不可抗力对评估结论的影响。若前述条件及评估目的或评估中遵循的各项原则发生变化时，本报告要根据对委托单位的影响程度做相应调整。

2、当事人未提供房屋开发建设需要的《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》。证件完备情况可能对产权变更产生影响，提请报告使用人注意。

3、本次纳入评估范围的房屋面积，评估时按中心所获取的资料和现场勘验确定。如有资质的专业测绘机构测绘的面积与评估确定的面积有差异时，请根据差异对评估结果进行调整。

4、评估对象的法律权属，本中心不发表意见。

5、本次评估范围为金山龙庭小区委托评估房屋的房屋建筑物价值，其评估价值未包含土地使用权的价值。

6、本项鉴定是在独立、公正、客观、科学的原则下作出的，本中心及参加评估鉴定工作的人员与鉴定委托方、资产占有单位之间无任何特殊利害关系，鉴定人员在鉴定过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分的努力。

7、在房屋建筑物处置过程中，如果以拍卖方式进行处置，除支付根据国家有关规定的优先受偿款外，拍卖过程中当事人还需支付以下税费：增值税、城市建设税、教育费附加、印花税、契税、买卖手续费、拍卖费用（包括拍卖佣金）等，报告使用人对此要有充分的认识。

十、鉴定结论有效的其他条件说明：

1、本报告所列之鉴定结果只在基准日后一年内有效，超过此时限鉴定结果即自动失效。

2、评估结论是以提供的有关资料为基础，结合现场勘察情况，经评定估算而得到的结果。

- 3、 本报告仅限于本次鉴定目的，不对其他方面用途负责。
- 4、 本报告中的分析、意见和结论是鉴定人员公正的专业分析、意见和结论。受鉴定人员自身能力的限制。
- 5、 当本评估目的实现时，对评估目的实现日与评估基准日之差异，应作如下调整或修正：
 - (1) 资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产额进行相应调整。
 - (2) 若资产价格标准发生变化，并对资产评估价值产生明显影响时，委托方应及时聘请鉴定机构重新确定评估价值。

十一、鉴定报告法律效力：

本鉴定报告使用权归委托方所有，未经本中心允许，鉴定报告的全部或部分内容不得向任何单位和个人提供，也不得发表于任何公开媒体上。若发生有关当事人因超越委托方的委托目的而使用本鉴定报告所造成的任何法律后果，本鉴定机构及鉴定人员均不承担任何责任。

十二、鉴定报告提出日期

本鉴定报告提交委托方时间为 2018 年 5 月 29 日。

鉴定人：陈剑虹（评估师）



朱 勇（评估师）



云南光大司法鉴定中心

2018年5月29日

